

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

Limbach-Fahrenbach

Neckar-Odenwald-Kreis



Flächennutzungsplan 2020

Änderung der 1. Fortschreibung

zum Bebauungsplan „Hilbertsfeld“

Gemarkung Limbach

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Entwurf

Planstand: 14.11.2019

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Bauflächenbedarfsnachweis	7
5.1	Bedarfsermittlung	7
5.2	Vorhandene Flächenpotentiale	8
5.3	Prüfung von Standortalternativen	8
6.	Plankonzept	10
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	10
7.	Umfang der Planänderung	10
8.	Auswirkungen der Planung	11
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
8.4	Immissionen	13
8.5	Verkehr	14
8.6	Hochwasserschutz und Starkregen	14
8.7	Landschaftsbild / Naturpark „Neckartal-Odenwald“	14
9.	Angaben zur Planverwirklichung	14
9.1	Zeitplan	14

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Limbach hat als Kleinzentrum inmitten der Mittelbereiche Buchen, Eberbach und Mosbach einen guten Besatz an Handwerk, Dienstleistungsbetrieben und produzierendem Gewerbe zu bieten. Die Gewerbestandorte konzentrieren sich auf

- den Ortsteil Limbach mit dem Gewerbegebiet "Haasenäcker – Gewerbegebiet II" in Richtung Muckental,
- das Gewerbegebiet "Birken" im Ortsteil Heidersbach mit direktem Anschluss an die B 27 und
- das Gewerbegebiet "Am kalten Brunnen" im Ortsteil Krumbach.

Die Gemeinde Limbach ist aktuell dabei, das letzte gewerbliche Baugrundstück zu veräußern. Daher möchte die Gemeinde für die örtlichen Gewerbebetriebe weitere Baugrundstücke bereitstellen. Anlass hierfür sind die konkreten Erweiterungsabsichten von mehreren örtlichen Gewerbebetrieben. Die erforderlichen Erweiterungsflächen sollen in direkter Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet „Haasenäcker“ im Ortsteil Limbach geschaffen werden. Zur Erweiterung des Gewerbegebietes wurde bereits bei der Erschließung des Gewerbegebietes eine möglicher Trassenkorridor am südlichen Ende der „Draisstraße“ vorgesehen.

Um den örtlichen Betrieben die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, soll der Bebauungsplan „Hilbertsfeld“ aufgestellt werden. Da dieser nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufnahme einer gewerblichen Baufläche erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der Standortsicherung und der Weiterentwicklung der örtlichen Gewerbebetriebe und somit dem Erhalt und Ausbau wohnortnaher Arbeitsplätze. Den örtlichen Gewerbebetrieben sollen zudem Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden.

2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB und wird parallel zum Bebauungsplanverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Parallel zum Flächennutzungs- und Bebauungsplanverfahren soll zudem ein Zielabweichungsverfahren beim Regierungspräsidium Karlsruhe beantragt werden (siehe Kap. 4.1).

Im Februar 2019 fand bereits ein Abstimmungsgespräch zum Verfahrensablauf mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, dem Verband Region Rhein-Neckar und dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis statt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 700 m südlich des Ortskerns von Limbach am südlichen Ortsrand.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 161/4, 1101, 1102, 1102/1, 1103, 1104, 1105 und 1106.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4,8 ha.

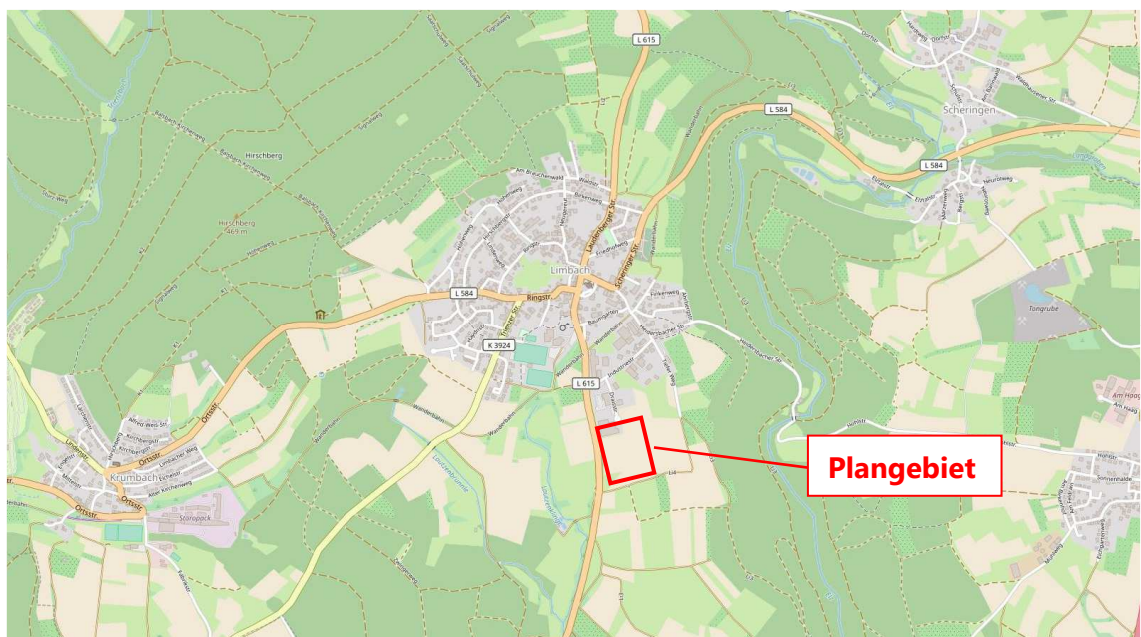


Abb. 1: Übersichtskarte (Quelle: www.openstreetmap.de)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird aktuell als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Westen befindet sich parallel zur Muckentaler Straße (L 615) ein Gehölzstreifen. Im Süden grenzen ein Wirtschaftsweg und weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Im Osten befinden sich weitere Ackerflächen. Im Norden grenzt das bestehende Gewerbegebiet Haasenäcker, welches bereits überwiegend bebaut ist, an die Planfläche an. Schutzwürdige Bebauungen und Nutzungen sind im Planungsumfeld nicht vorhanden.

Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von 383-387 m ü. NN. und fällt leicht Richtung Süden bzw. Südwesten ab.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets trifft man auf Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm und lösslehmreichen Fließerden. Im südlichen Teilbereich befindet sich Pseudogley-Parabraunerde aus lösslehmhaltigen Fließerden über tonreicher Bundsandstein-Fließerde. Die Böden haben eine mittlere bis hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Altlastensituation

Im nordwestlich des Plangebiets befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche. Diese ragt im nordwestlichen Teilbereich ca. 12 m in das Plangebiet hinein. Die Fläche wurde in der Zeit zwischen 1935 und 1960 als lokale Bauschutt-, Erdaushub-, Hausmüll- und Industrieabfalldeponie betrieben.

Hierzu wurde über die historische Erkundung hinaus eine orientierende Erkundung im Jahre 1995 sowie eine ergänzende Untersuchung im Jahr 1996 von dem Ingenieurbüro Röver u. Partner durchgeführt. Da in diesen Gutachten die gewerbliche Nutzung des Areals nicht mitbewertet wurde, wurde im Jahr 1999 im Bebauungsplanverfahren zum Gewerbegebiet „Haasenäcker“ ein weiteres Gutachten in Auftrag gegeben, das im August 1999 durch das Ingenieurbüro Röver u. Partner mit Neubewertung der Altablagerung im Hinblick auf gewerbliche Nutzungen vorgelegt wurde. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der bereits durchgeführten Untersuchungen die Belastung des Oberbodens weiterhin als gering eingestuft werden kann. Es wird empfohlen, die Altablagerung weitgehend von einer Bebauung freizuhalten.

Zur weiteren Abklärung der möglichen ingenieurtechnischen Maßnahmen zur Verbesserung der Standfestigkeit oder generellen Bebauung dieser Zone wurde ein ingenieurgeologisches Gutachten in Auftrag gegeben, das mit Datum vom 21.09.1999 vorgelegt wurde. Dieses Gutachten kommt zum Ergebnis, dass grundsätzlich eine Bebauung möglich wäre.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Limbach dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet.

Gemäß Plansatz 2.4.3. (Grundsatz) ist der Ländliche Raum im engeren Sinne so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

Gemäß Plansatz 2.4.3.2 (Grundsatz) sind die Standortvoraussetzungen für die Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine

flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien sowie durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte befindet sich das Plangebiet im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich Gewerbe. Im Bereich des Plangebiets werden im Regionalplan ein Regionaler Grünzug (Z) sowie ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z) dargestellt.

Gemäß Plansatz 2.1.1 (Ziel) dienen die Regionalen Grünzüge als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung.

Gemäß Plansatz 2.2.1.2 (Ziel) haben in den „Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege“ die Ziele des Naturschutzes sowie Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen, räumlich und funktional zusammenhängenden Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Sie dienen der Erhaltung und Entwicklung heimischer Pflanzen- und freilebender Tierarten mit dem Ziel der Sicherung der Biodiversität.

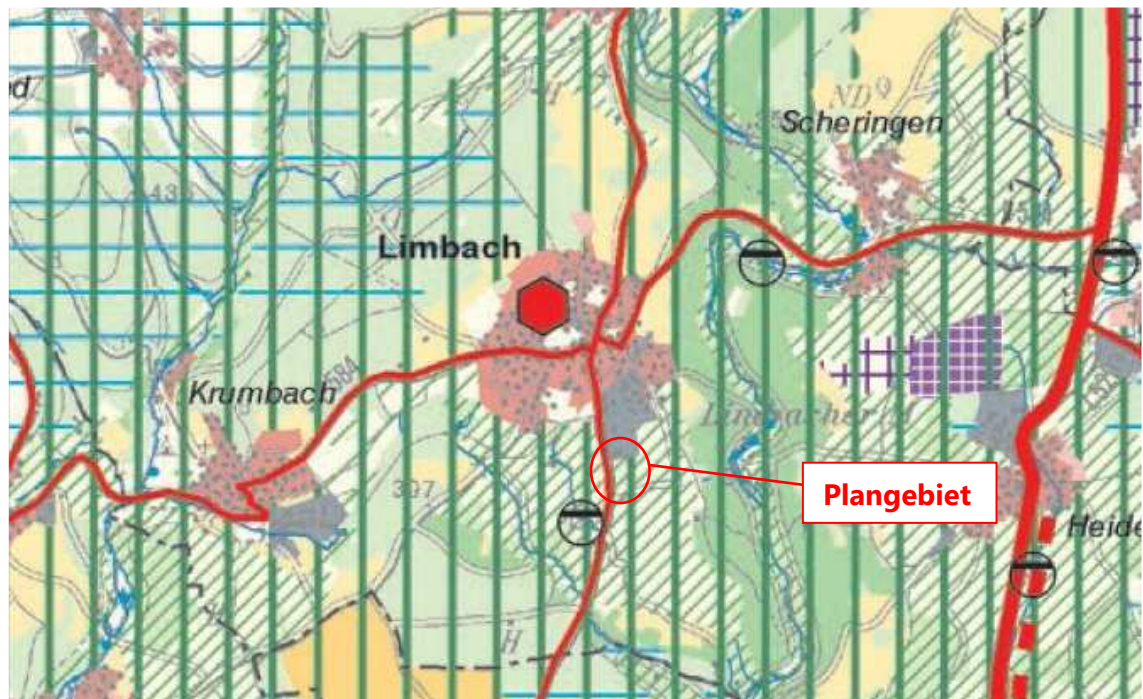


Abb. 2 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Da die Änderung des Flächennutzungsplans den oben genannten Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar widerspricht, wird durch die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach ein Zielabweichungsverfahren parallel zum

Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahren beim Regierungspräsidium Karlsruhe beantragt.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach als Entwicklungsfläche für Gewerbe dargestellt. Da die Entwicklungsfläche lediglich eine informelle Planungsabsicht ist und keine Baufläche darstellt, folgt der Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 zu ändern.

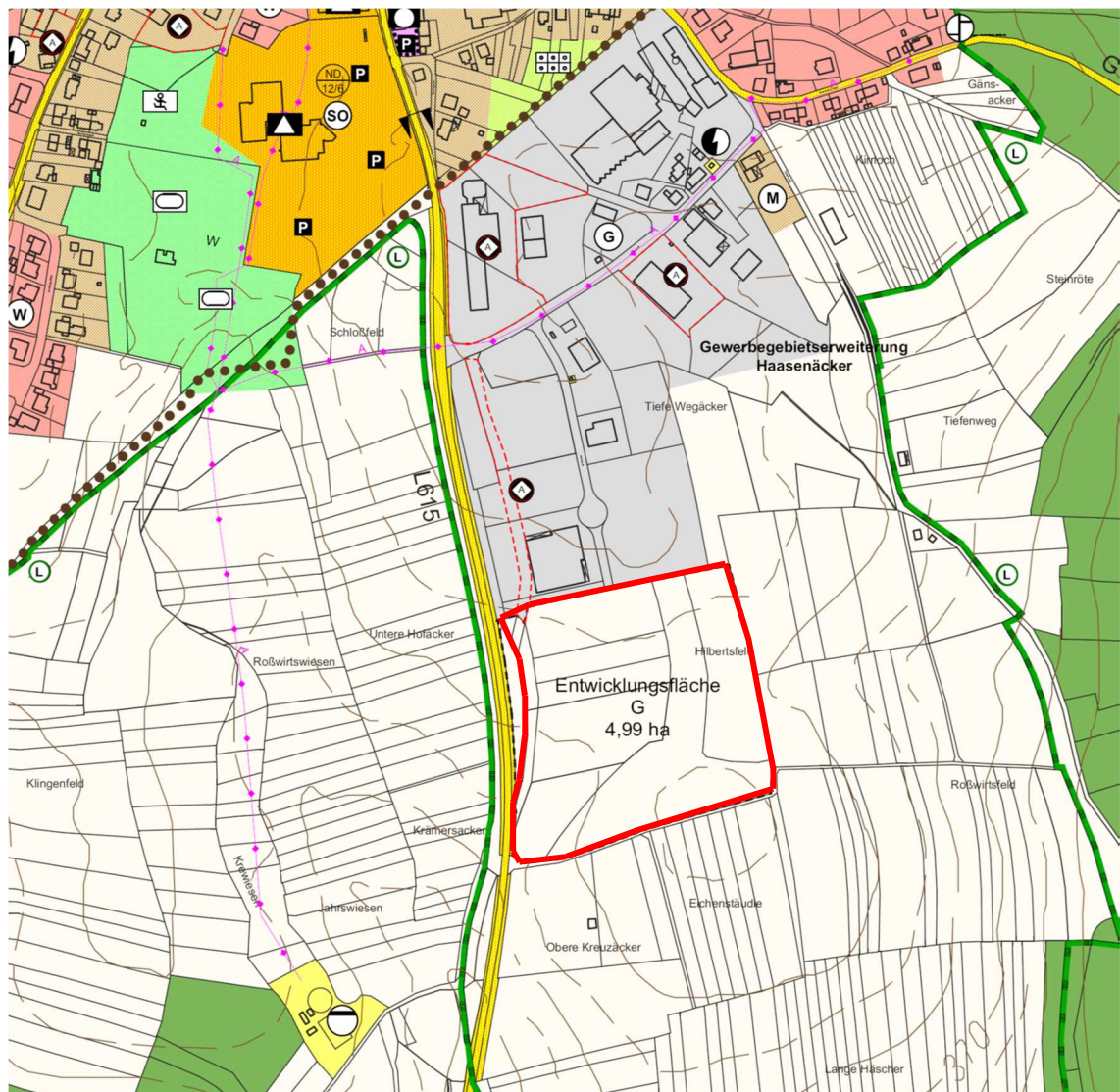


Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach)

4.3 Schutzgebiete

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Landschaftsschutzgebiet „Elzbachtal“

Im Westen des Planbereichs (westlich der L 615) befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Elzbachtal“. Das Landschaftsschutzgebiet zieht sich zudem im Süden im Abstand von ca. 350 m und im Osten im Abstand von ca. 250 m um das Plangebiet.

Gesetzlich geschützte Biotope

Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich das Biotop „Feldhecke an der L 615 südlich Limbach“. Diese liegt teilweise im Plangebiet. Zur Sicherung des Biotops wird eine Grünfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

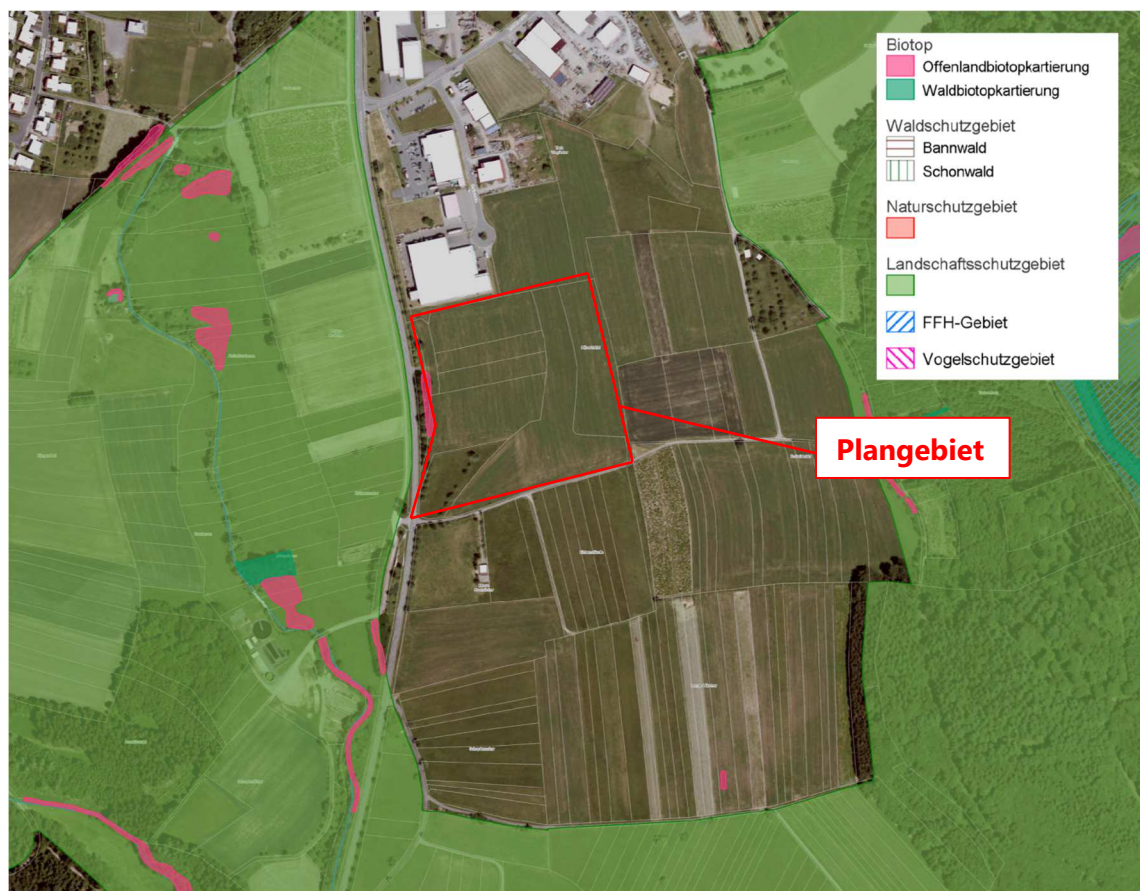


Abb. 4 Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Naturpark

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im Naturpark „Neckartal-Odenwald“. Gemäß § 2 Abs. 3 Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“ (NatParkVO) fallen Erschließungszonen nicht unter den Erlaubnisvorbehalt gemäß § 4 NatParkVO. Die Erschließungszone passt sich gemäß § 2 Abs. 3 NatParkVO der geordneten städtebaulichen Entwicklung an. Das geplante Gewerbegebiet fällt daher zukünftig in den Bereich der Erschließungszone. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturparks ist durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nicht zu erwarten.

Biotopverbund

Im südlichen Teilbereich der Fläche befindet sich mit einer Breite von ca. 100 m im Suchraum (500 m) mittlerer Standorte des landesweiten Biotopverbunds.

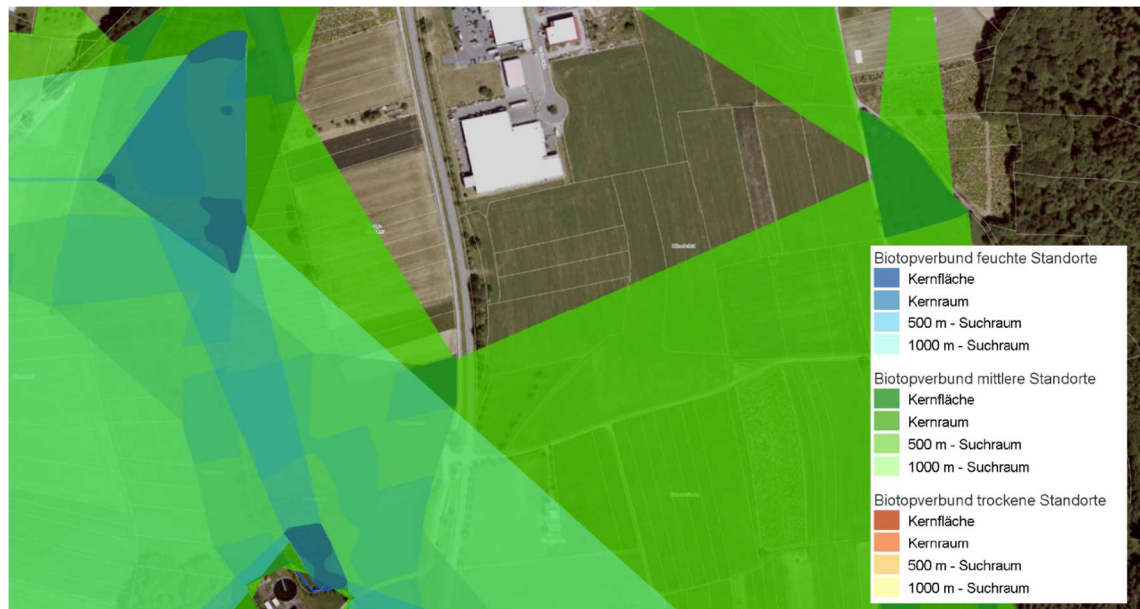


Abb. 5 Landesweiter Biotopverbund BW (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

5. Bauflächenbedarfsnachweis

Die Gemeinde Limbach benötigt aufgrund konkreter Nachfragen von örtlichen Gewerbebetrieben weitere gewerbliche Bauflächen. Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt unter Beachtung des Hinweisepapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013. Gemäß den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums für Baden-Württemberg gibt es für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs keinen pauschalen Flächenansatz. Dies ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht sinnvoll.

Die Bedarfsermittlung erfolgt daher anhand konkreten Nachfragen nach gewerblichen Baugrundstücken.

5.1 Bedarfsermittlung

Der Gemeinde Limbach liegen folgende konkrete Anfragen von örtlichen Gewerbebetrieben vor:

- | | |
|--|-----------------------|
| ▪ Maschinenbaubetrieb | 10.000 m ² |
| ▪ Metallverarbeitungsbetrieb | 2.000 m ² |
| ▪ Edelstahl- und Metallbauer | 2.000 m ² |
| ▪ CNC-Fertigung und Werkzeugmaschinenservice | 3.000 m ² |
| ▪ Musikschule | 500 m ² |

Insgesamt besteht somit ein konkreter nachweisbarer Bedarf nach gewerblichen Bauflächen im Umfang von 1,75 ha für örtliche Gewerbebetriebe. Um auch zukünftig örtlichen Gewerbebetrieben eine Weiterentwicklung zu ermöglichen, sollen weitere 2,25 ha Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden. Damit soll der kommende Bedarf nach gewerblichen Baugrundstücken über die nächsten 15 Jahre gedeckt werden.

Eine Ausweisung des südlichen Teils des geplanten Gewerbegebiets ist zudem aufgrund erschließungstechnischer Zwangspunkte erforderlich (siehe Kap. 6).

5.2 Vorhandene Flächenpotentiale

Die Gemeinde Limbach kann aktuell noch einen Bauplatz im Umfang von ca. 0,36 ha im Gewerbegebiet „Haasenäcker“ anbieten. Für diesen Bauplatz gibt es aktuell drei Kaufinteressenten.

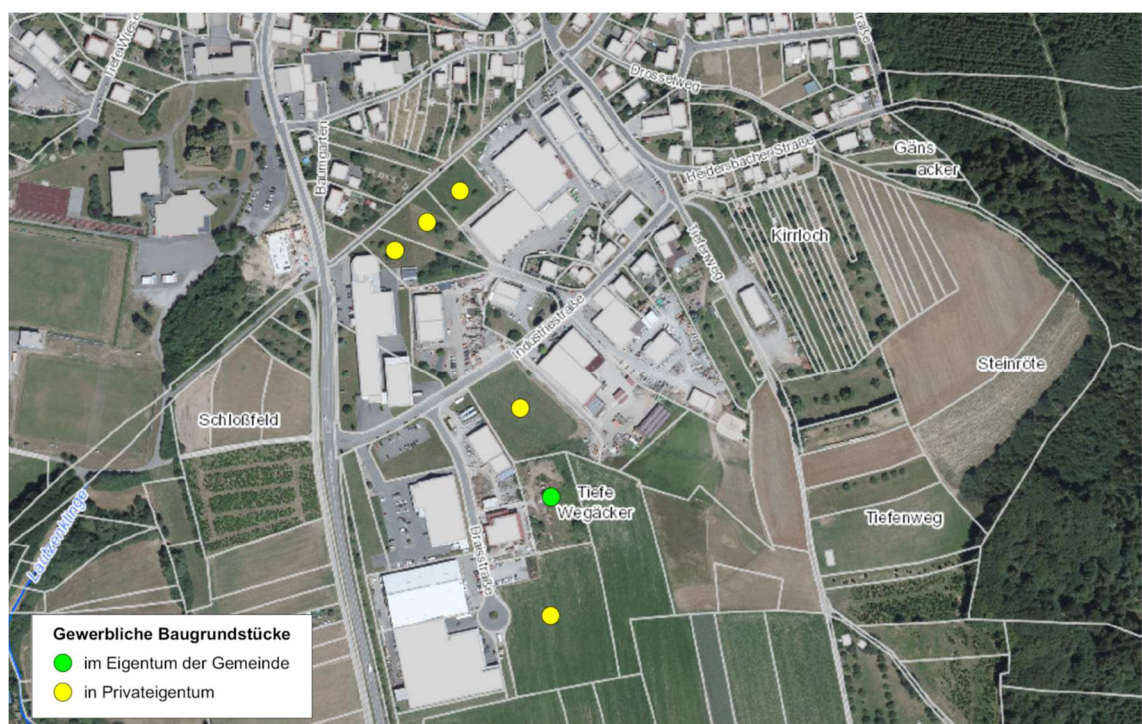


Abb. 6: Lageplan Baulücken (Grundlage: LUBW)

Weitere vier gewerbliche Baugrundstücke im Umfang von 1,39 ha befinden sich in privater Hand und dienen den direkt dort angrenzenden Gewerbebetrieben als Erweiterungsfläche.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind keine verbindlich geplanten gewerblichen Bauflächen für den Kernort mehr enthalten. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche Gewerbe dargestellt.

5.3 Prüfung von Standortalternativen

Insgesamt wird der gesamte Ort Limbach von einem Regionalen Grünzug umschlossen. Lediglich am westlichen Ortsrand ist im Einheitlichen Regionalplan eine Fläche

restriktionsfrei dargestellt. Hier ist in Anbindung an die bestehende Wohnbebauung die weitere Wohnbauentwicklung vorgesehen.

Eine gewerbliche Siedlungsentwicklung beschränkt sich aufgrund verschiedener Restriktionen auf den südlichen Siedlungsbereich:

- Westlich der L 615 am südlichen Ortsrand befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Elzbachtal“. Gemäß dem landesweiten Biotopverbund befinden sich dort zudem Flächen mittlerer und feuchter Standorte (Kernflächen, Kernräume).
- Im Südwesten und Westen befindet sich aktuell der Wohnbauschwerpunkt im Ortsteil Limbach. Potentielle Immissionskonflikte mit der bestehenden Wohnbebauung lassen eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich nicht zu.
- Auch im Nordwesten, Norden und Nordosten der Ortslage verhindern bestehende Waldflächen bzw. Immissionskonflikte mit der bestehenden Wohnbebauung eine gewerbliche Entwicklung. Der nördliche bzw. nordöstliche Ortsrand wird zudem von Flächen des landesweiten Biotopverbunds (Kernflächen, Kernräume) eingerahmt.
- Im Osten wird eine gewerbliche Entwicklung durch die bestehende Wohnbebauung und Waldflächen beschränkt. Auch der östliche Ortsrand umfasst Flächen des Biotopverbunds (Kernflächen, Kernräume). Am östlichen Ortsrand befindet sich zudem der Friedhof.

Eine gewerbliche Entwicklung kann somit ausschließlich am südlichen Ortsrand in direkter Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet stattfinden. Gemäß der Schutzgebietskulisse der LUBW (vgl. Abb. 8) wird dabei lediglich ein Suchraum des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte tangiert. Durch Festlegung entsprechender grünordnerischer Maßnahmen (Eingrünung) kann der Biotopverbund gestärkt werden.

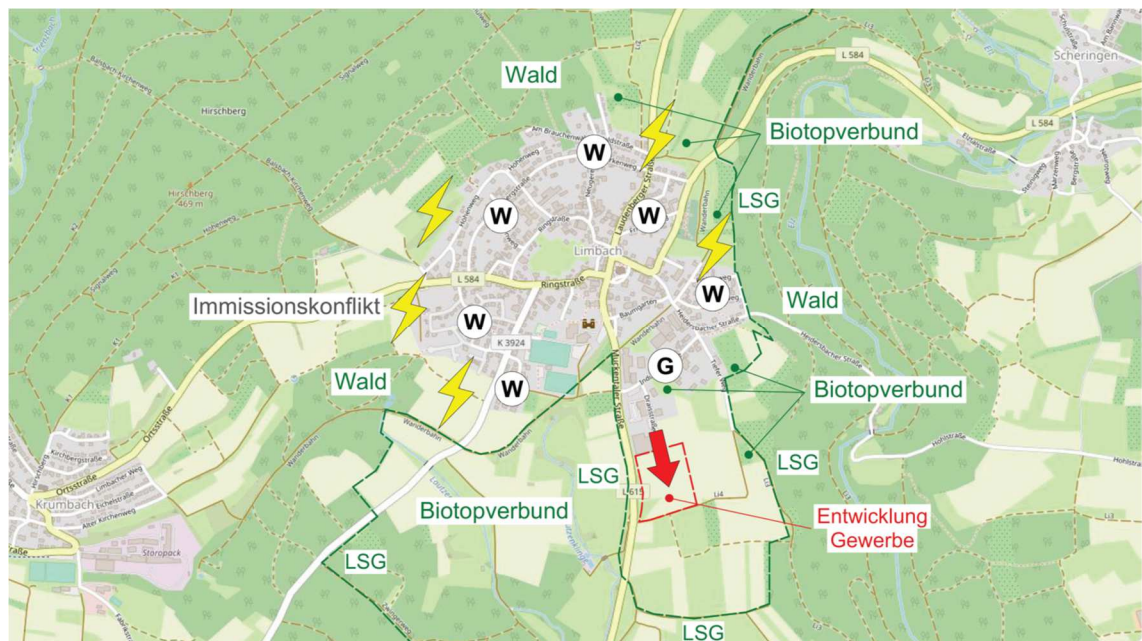


Abb. 7: Lageplan zur Prüfung von Standortalternativen
(Quelle: Eigene Darstellung / Datengrundlage: www.openstreetmap.org)

6. Plankonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante Gewerbegebiet wird durch eine Verlängerung der Erschließungsstraße (Draisstraße) des bestehenden Gewerbegebiets „Haasenäcker“ erschlossen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Haasenäcker“ wurde zur Erweiterung des Gewerbegebiets bereits die Fortführung der Erschließungsstraße Richtung Süden berücksichtigt. Die Gewerbegebietsflächen schließen sich westlich und östlich an die Haupterschließungsstraße an. Im Westen und im Süden wird die gewerbliche Baufläche von öffentlichen Grünflächen eingerahmt. An der östlichen Plangebietsgrenze werden im Bebauungsplan Pflanzgebote auf der Gewerbegebietsfläche vorgesehen. Durch die Eingrünung des Gewerbegebiets soll eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet werden.

6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Das Gewerbegebiet wird über die „Draisstraße“ und die „Industriestraße“ direkt an die L 615 angebunden. Die Haupterschließung des Gewerbegebiets bildet die Verlängerung der „Draisstraße“. Für die innere Erschließung der im nordwestlichen Teilbereich vorgesehenen kleinteiligeren Baugrundstücke wird von der Haupterschließungsstraße ein Stichweg ohne Gehweg Richtung Osten geführt.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die Erweiterung der Versorgungsleitungen des bestehenden Gewerbegebiets „Haasenäcker“ erschlossen.

Das Schmutzwasser soll über das bestehende Leitungsnetz im Gewerbegebiet „Haasenäcker II“ zur Kläranlage abgeleitet werden. Aufgrund der topographischen Situation muss das Schmutzwasser Richtung Norden zum bestehenden Kanal gepumpt werden. Eine Ableitung des Schmutzwassers Richtung Süden direkt zur Kläranlage ist aufgrund der hohen externen Erschließungskosten unwirtschaftlich.

Eine Ableitung des Niederschlagswassers Richtung Norden ist aufgrund der topographischen Situation und der Erforderlichkeit einer Regenrückhaltung nicht möglich. Das Niederschlagswassers des Plangebiets muss daher der Topographie folgend Richtung Süden zum bestehenden Wirtschaftsweg und über diesen Richtung Westen geleitet werden. Über ein Regenrückhaltebecken (RRB), welches außerhalb des Plangebiets geplant ist, erfolgt die Einleitung in die Lautzenklinge. Hinsichtlich der Ableitung und dem Standort des RRB werden momentan zwei Alternativen geprüft

7. Umfang der Planänderung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rund 4,8 ha. Für das geplante Gewerbegebiet wird im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche im Umfang von rund 4,29 ha aufgenommen. Am südlichen und westlichen Gebietsrand werden zur Berücksichtigung

der eher exponierten landschaftlichen Lage zudem größere Ausgleichsflächen zur Eingrünung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Flächenausweisung orientiert sich am Bebauungsplan „Hilbertsfeld“, der aktuell aufgestellt wird. Das geplante Gewerbegebiet wird durch eine Verlängerung der Erschließungsstraße (Draisstraße) des bestehenden Gewerbegebiets „Haasenäcker“ erschlossen.

Die Flächen der FNP-Änderung verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Änderungsbereichs	4,80 ha	
davon:		
Gewerbliche Baufläche	4,29 ha	89,4 %
Grünflächen	0,51 ha	10,6 %

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei wurde auf die detaillierteren Ergebnisse der Umweltprüfung aus dem parallel laufenden Bebauungsplanverfahren zurückgegriffen.

Zur Ermittlung und zum Ausgleich des Kompensationsdefizits wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon aus Mosbach eine Eingriffs-Ausgleichsuntersuchung ausgearbeitet. In einem ersten Schritt wurde eine Bestandsaufnahme und -bewertung durchgeführt. Details zur Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung können dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden. Mit der Planverwirklichung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB verbunden, die nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere und Boden verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt **344.163 Ökopunkten**, welches durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Im Fachbeitrag Artenschutz werden umfangreiche Vermeidungs- und vorgezogene Maßnahmen (CEF) für die Feldlerche festgelegt.

Das Anlegen von insgesamt 4.000 m² Blühstreifen verteilt über das Gebiet südöstlich von Limbach soll auch zum naturschutzrechtlichen Ausgleich eingesetzt werden. Die Streifen werden mit der Saatgutmischung gesicherter Herkunft eingesät. Ein Schnitt erfolgt jeweils im Frühjahr. Nach 5 Jahren werden die Streifen umgebrochen und neu eingesät. Der Blühstreifen wird in Anlehnung an die Wertung der Ökokonto-VO „Acker mit

Unkrautvegetation“ mit 12 ÖP / m² bewertet. Gegenüber der Ausgangsfläche Acker (4 ÖP) bedeutet dies eine Aufwertung um 8 ÖP/m², insgesamt also um 32.000 ÖP.

Die Maßnahme verringert das Kompensationsdefizit auf **312.163 ÖP**.

Für den weitergehenden Ausgleich wird das Ökopunkteguthaben herangezogen, das durch die Aufgabe/Rücknahme von über 3 ha Gewerbegebietsfläche (Waldbestand) im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birken“ in Heidersbach entstanden ist.

Das Guthaben beläuft sich noch auf 595.045 ÖP. Die Zuordnung von 312.163 ÖP gleicht die Eingriffe durch den Bebauungsplan Hilbertsfeld aus.

Beim Landschaftsbild gilt ein Eingriff dann als ausgeglichen, wenn das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Der Bebauungsplan setzt eine breite öffentliche Grünfläche im Westen und Süden fest. In dieser Fläche werden im Westen wesentliche Landschaftselemente des Bestands erhalten. Ein breiter Obstwiesenstreifen erweitert die randliche Eingrünung über die gesamte Baugebietsbreite. Zusammen mit der Fläche für das Anpflanzen am Ostrand der Bauflächen und der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsteht eine, bisher fehlende Eingrünung des Gewerbegebietes im Süden von Limbach. Der Eingriff ins Landschaftsbild ist damit ausgeglichen.

Da das Gebiet im Regionalen Grünzug und im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege liegt, ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich, in dem eine Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen und den Zielen der Raumordnung erfolgen muss. Dieses wird zeitnah beantragt.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV lassen sich wegen der geringen Eignung der Lebensräume und keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ausschließen.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Vermeidungsmaßnahmen für europäische Vogelarten
- Vorgezogene CEF-Maßnahmen für europäische Vogelarten

Die Maßnahmen werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt gesichert.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden, welcher den Planunterlagen zur FNP-Änderung nachrichtlich beigelegt wurde.

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation. Die weiteren städtebaulichen Belange wie etwa die Raumbildung und Ortsrandgestaltung oder die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens stehen gleichrangig neben den klimaschutzbezogenen Belangen.

Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt:

- Es wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Einfahrten und Wegen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen wird eine Eingrünung des Gebiets sichergestellt. Die Anpflanzungen dienen als schattenspendende Elemente für ein verbessertes und gesundes Kleinklima.
- Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Eine Ableitung des Niederschlagswassers ist über ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Regenrückhaltung sorgt dafür, dass ein Teil des Niederschlagswassers vor Ort versickert bzw. verdunstet.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die im Flächennutzungsplan dargestellten Ausgleichsflächen und die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

8.4 Immissionen

Das nächstgelegene Wohngebiet mit schutzwürdiger Bebauung befindet sich in einer Entfernung von mind. 450 m nordöstlich des Plangebiets. Weitere Wohngebäude befinden sich ebenfalls in einer Entfernung von ca. 450 m nördlich des Plangebiets.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der bestehenden Wohnbebauung durch das geplante Gewerbegebiet ist aufgrund der großen Entfernung nicht zu erwarten. Zudem bildet die bereits bestehende gewerbliche Bebauung nördlich des Plangebiets einen zusätzlichen Puffer zur Wohnbebauung.

Eine schalltechnische Untersuchung wird daher nicht als erforderlich erachtet.

8.5 Verkehr

Die äußere Erschließung des geplanten Gewerbegebiets erfolgt über die ausreichend dimensionierte Draisstraße sowie Industriestraße des bestehenden Gewerbegebiets direkt an die L 615. Eine Bewältigung des gebietsbezogenen Verkehrs ist somit problemlos ohne Beeinträchtigungen möglich.

8.6 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ oder HQ_{extrem}.

Das Plangebiet fällt, ausgehend von der Kuppenlage am Rand des bestehenden Gewerbegebiets, Richtung Süden leicht ab. Das Einzugsgebiet bei Starkregenereignissen ist daher sehr gering. Durch die geringe Größe des Einzugsgebiets des Niederschlagswassers, welches entsprechend dem natürlichen Gefälle Richtung Süden fließt, ist die Wahrscheinlichkeit von negativen Auswirkungen bei Starkregenereignissen sehr gering.

8.7 Landschaftsbild / Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“ (NatParkVO). Gebiete im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Bauflächen), gelten nach § 2 Abs. 3 Nrn. 1. Und 4. NatParkVO als Erschließungszonen, in denen der Erlaubnisvorbehalt des § 4 NatParkVO nicht gilt. Die Erschließungszonen passen sich gemäß § 2 Abs. 3 der NatParkVO insoweit der geordneten städtebaulichen Entwicklung an.

Im Bebauungsplan werden zur Eingrünung umfangreiche Pflanzgebote festgesetzt sowie im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude gemacht, um eine verträgliche Einbindung des Baugebiets in die Landschaft zu gewährleisten

Die Erholungsvorsorge wird durch das Baugebiet nicht erheblich beeinträchtigt, da durch die Vorgaben zur Eingrünung und zur Gestaltung der Gebäude eine landschaftsgerechte Einbindung gewährleistet wird. Es gehen keine Wegeverbindungen für Spaziergänger und Erholungssuchende verloren. Der Wirtschaftsweg am südlichen Rand des Plangebiets bleibt erhalten.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Flächennutzungsplanverfahren soll bis in der zweiten Jahreshälfte 2020 abgeschlossen werden. Die Erschließung erfolgt bedarfsgerecht in voraussichtlich zwei Bauabschnitten.

Aufgestellt:

Limbach, den

DIE VVG :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER
EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de